

GrSt & Grundsteuerreform 2022

Handlungsbedarf für Grundstückseigentümer

I. Einführung

Am 08.11.2019 hat der Bundesrat der Grundsteuerreform zugestimmt. Damit verliert der Einheitswert als Bemessungsgrundlage der Grundsteuer seine Gültigkeit und eine Neubewertung von rund 36 Millionen Grundstückseinheiten ist erforderlich. Die Reform beinhaltet im Wesentlichen:

- Neue Hauptfeststellung der **Grundstückswerte** zum 01.01.2022.
- Erhebung der **Grundsteuer** nach den Neuregelungen ab dem 01.01.2025.

Einführung der Grundsteuer C



Im Rahmen der Grundsteuerreform wird eine dritte Grundsteuerart eingeführt: Mittels der **Grundsteuer C** kann für **unbebaute, baureife Grundstücke** ein höherer Hebesatz festgelegt werden. Damit möchte der Gesetzgeber Spekulationen mit Bauland erschweren und finanzielle Anreize schaffen, Wohnraum zu schaffen. Die Einführung der Grundsteuer C stellt dabei ein **Wahlrecht für jede Gemeinde** dar. Die Grundsteuer C kann in allen Bundesländern bis auf Bayern eingeführt werden.

II. Feststellungserklärung

Bisher wird die Grundsteuer anhand von **Einheitswerten** aus den Jahren 1935 (neue Bundesländer) bzw. 1964 (alte Bundesländer) berechnet. In einer neuen Hauptfeststellung auf den 01.01.2022 werden neue Grundstückswerte ermittelt, die **künftig** als **Grundsteuerwerte** der Grundsteuer zugrunde gelegt werden.

Das **Schema** für die Ermittlung der Grundsteuer ist im Grundsatz in allen Bundesländern gleich:



Dafür ist von

- allen Eigentümern
- sowie Erbbauberechtigten

von Grundbesitz

- bebaute Grundstücke,
- unbebaute Grundstücke,
- Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser,
- Betriebe der Land- und Forstwirtschaft,
- unerheblich ob selbst genutzt oder vermietet,
- unerheblich ob privat oder geschäftlich genutzt

eine **Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts** (Feststellungserklärung) abzugeben.

Feststellungserklärung

- Entscheidend für alle Angaben sind die Verhältnisse zum Stichtag 01.01.2022 (Hauptfeststellung).
- Bei **Erbbaurecht** ist nur der Erbbauberechtigte (nicht der Grundstückseigentümer) zur Abgabe der Erklärung verpflichtet.
- Bei **Gebäuden auf fremden Grund und Boden** ist nur der Eigentümer des Grund und Bodens (nicht der Gebäudeeigentümer) zur Abgabe der Erklärung verpflichtet.
- Eigentümer und Erbbauberechtigte **mehrerer Grundstücke** müssen für jedes Grundstück jeweils eine Feststellungserklärung abgeben.
- Bei größeren Grundstücken und solchen in **Randlagen**, die sich über mehrere Gemeindegebiete erstrecken, muss für jeden Grundstücksteil eine separate Erklärung erstellt werden, da jede Gemeinde nur den Grundstücksteil auf seiner Gemarkung bewertet.

- Die Abgabe hat verpflichtend elektronisch per **ELSTER** zur erfolgen.
Vordrucke sind ab 01.07.2022 bei Mein Elster verfügbar.
Für die eigene Nutzung von Elster muss eine [Zertifizierung auf dem Elster-Portal](#) vorliegen.
- Zukünftig werden die Grundsteuerwerte **alle sieben Jahre** durch neue Hauptfeststellungsverfahren neu festgestellt.
- Die **Formulare** zur Ansicht (nicht Abgabe) finden Sie hier: <https://datenbank.nwb.de/Dokument/878756/#top>

Unterschiedliche Regelungen der Bundesländer

Die Reform beinhaltet eine Öffnungsklausel für Bundesländer für eigene Bewertungsregelungen. Die Mehrzahl der Bundesländer setzt die neue Grundsteuer nach dem **Bundesmodell** um. Die besonderen Regelungen beziehen sich insbesondere auf die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens (Grundsteuer B). Die Regelungen zu den Betrieben der Land- und Forstwirtschaft (Grundsteuer A) sind hingegen - mit der Ausnahme von geringfügigen Sonderregeln in einigen Ländern - im Wesentlichen in allen Bundesländern identisch.

Bei der Grundsteuer B für Grundvermögen/Grundstücke

- weichen das Saarland und Sachsen nur bei der Höhe der Steuermesszahlen ab;
- Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden hingegen ein eigenes Bewertungsmodell an.
- Für Grundstückseigentümer ist daher zukünftig **zuerst die Lage** des Grundstücks zu betrachten, da sich danach die anzuwendenden gesetzlichen Regelungen ergeben. Ein Übersicht über die **Regelung der Bundesländer** erhalten Sie in unserer Anlage „Übersicht Bundesländer“:
www.gem-gruppe.de/news-artikel/grundsteuerreform-2022.
- Zu den Regelungen der einzelnen Bundesländer gelangen Sie hier:
www.grundsteuerreform.de

III. Besteuerungsverfahren

Aufforderungen

In den letzten Monaten vor dem 01.07.2022 haben alle Bundesländer entweder mittels **Anschreiben** oder öffentliche Bekanntmachung einer **Allgemeinverfügung** im Bundessteuerblatt zur Abgabe der Feststellungserklärung aufgefordert. Da die üblichen Zustellvollmachten regelmäßig nicht griffen, wurden statt des steuerlichen Beraters die Mandanten direkt zur Abgabe der Erklärung aufgefordert.

- Hamburg [öffentliche Bekanntmachung einer Allgemeinverfügung](#)
- Schleswig-Holstein [öffentliche Bekanntmachung einer Allgemeinverfügung](#)
- Niedersachsen [öffentliche Bekanntmachung einer Allgemeinverfügung](#)

Verfahrensablauf

Beim **Verfahren** zur Ermittlung der Grundsteuer ändert sich nichts. Es bleibt **in allen Bundesländern** bei dem bisher **bekanntem 3-stufigem Verfahren**:

1. Anhand der **Feststellungserklärung** ermittelt das Finanzamt den Grundsteuerwert (in einigen Bundesländern teilweise andere Bezeichnung) im **Grundsteuerwertbescheid**.
2. **Zusätzlich** ermittelt das Finanzamt anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag im **Grundsteuermessbescheid**.
3. Abschließend ermitteln die Städte/Gemeinden ab 2024 anhand ihres Hebesatzes die ab 2025 zu zahlende Grundsteuer im **Grundsteuerbescheid**.

Wann mit den ersten Bescheiden zu rechnen ist, ist derzeit noch ungewiss. Die neuen Grundsteuerbescheide der Gemeinden für das Jahr 2025 werden voraussichtlich Ende des Jahres 2024 oder Anfang 2025 ergehen.

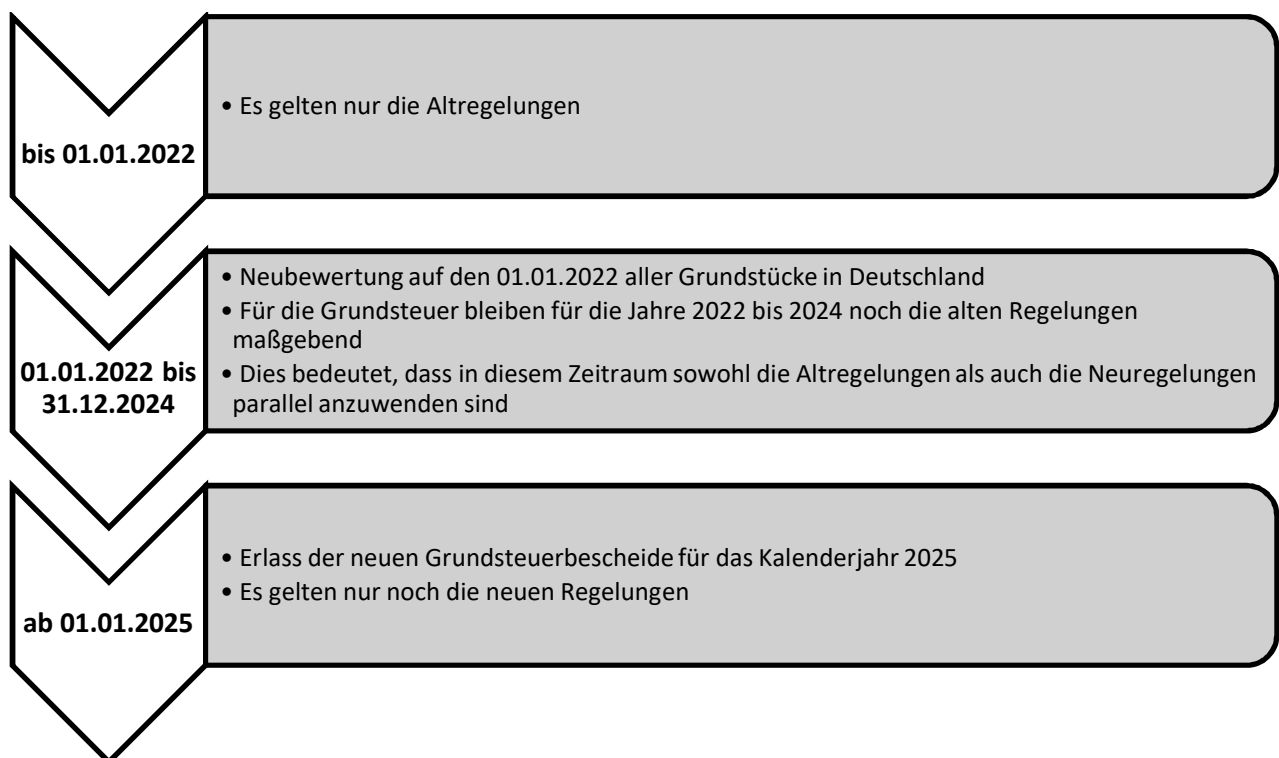


IV. Zeiträume, Termine & Fristen

Zeitlicher Ablauf

Die Grundsteuer nach der Grundsteuerreform wird **erstmalig für den Erhebungszeitraum 2025** festgesetzt. Für Sie bedeutet dies, dass Sie für das Jahr 2025 einen Grundsteuerbescheid der Gemeinde erhalten, in dem die Grundsteuer nach den neuen Regelungen ermittelt wurde und welcher von Ihnen zu zahlen ist. Bis zum Kalenderjahr 2024 beruhen die Grundsteuerbeträge weiterhin auf den bisher gelten Regelungen zur Einheitsbewertung.

Dennoch werden die Ausgangswerte für die Ermittlung der Grundsteuer ab 2025 bereits auf den **Bewertungsstichtag 01.01.2022** ermittelt. Die sehr frühe Ermittlung soll gewährleisten, dass die Finanzämter genügend Zeit für die Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland (geschätzt ca. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten) haben. Vereinfacht dargestellt sieht der zeitliche Prozess der Grundsteuerreform wie folgt aus:



Terminplan

- 01.01.2022 - **Hauptfeststellungszeitpunkt**
Bislang musste noch niemand aktiv werden (siehe „Aufforderungen“).
- 01.07.2022 - Elektronische Übermittlung der Erklärung **startet**
- 31.10.2022 - Elektronische Übermittlung der Erklärung **endet**
Die Abgabefrist gilt einheitlich für Steuerpflichtige, Steuerberater sowie steuerpflichtigen und steuerbefreiten Grundbesitz.
- 01.01.2025 - **Neue Grundsteuer** wird erhoben.

V. Benötigte Informationen und Unterlagen

Mit der Grundsteuerreform wurde auch die Bewertung des Grundvermögens vollständig neu in den [§§ 218-263 Bewertungsgesetz](#) (BewG) geregelt. Die bisherigen Bewertungsvorschriften §§ 138-150 BewG wurden ab dem 01.01.2025 außer Kraft gesetzt.

Für **bebaute und unbebaute Grundstücke** ([§§ 243 ff BewG](#), Grundsteuer B) hängt die Auswahl der beiden grundsätzlichen Bewertungsverfahren Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren und der dafür erforderlichen Informationen und Unterlagen von der **Grundstücksart** ab (§ 249 iVm. § 250 BewG):

<u>Unbebaute Grundstücke</u> § 246 BewG	<u>Wohngrundstücke</u> §§ 248-250, 261, 262 BewG	<u>Nicht Wohngrundstücke</u>
- Grundstücke ohne benutzbare Bebauung	- Ein- und Zweifamilienhäuser - Mehrfamilienhäuser - Eigentumswohnungen	- Geschäftsgrundstück - Gemischt genutzte Grundst. - Sonstige bebaute Grundst.
→ Ertragswertverfahren § 247 BewG qm x Bodenrichtwert	→ Ertragswertverfahren §§ 252-257 BewG Zu Größe, Bodenwert und Baujahr werden Nettokaltmiete und Mietniveaustufe ermittelt.	→ Sachwertverfahren §§ 258-260 BewG Basiert auf den Herstellungskosten des Gebäudes.
Die Bewertung Land- und Forstwirtschaftlicher Grundstücke (Grundsteuer A) erfolgt nach einem eigenen Ertragswertverfahren (§§ 232 ff. BewG).		

Für jeden Grundbesitz werden für die Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts insbesondere diese Angaben in Abhängigkeit der Grundstücksart benötigt:

Angaben nach Grundstücksarten	Unbebaute Grundstücke	Wohngrundstücke	Nicht Wohngrundstücke
<u>Allgemeine Angaben</u>			
Finanzamt, Steuernummer,	•	•	•
Lage	•	•	•
Eigentum	•	•	•
Befreiung/-vergünstigung	•	•	•
<u>Grundstück</u>			
Art		•	•
Fläche	•	•	•
Bodenrichtwert	•	•	•
<u>Gebäude</u>			
Baujahr		•	•
Wohn- bzw. Nutzfläche		•	
Bruttogrundfläche			•
Kernsanierung		•	•
Abbruchverpflichtung		•	•
Garagen-/Tiefgaragen		•	

Je nach Belegenheit des Grundstücks werden aufgrund der verschiedenen gesetzlichen Regelungen unterschiedliche Angaben für die Feststellungserklärungen benötigt. Eine Übersicht der wesentlichen **Informationen und Unterlagen je nach Bundesland** erhalten Sie in unserer „Anlage **Übersicht Bundesländer**“: www.gem-gruppe.de/news-artikel/grundsteuerreform-2022.

Allgemein Angaben

- **Lagefinanzamt**

Im Detail: Name des Lagefinanzamts: Geben Sie die Grundsteuerwerterklärung bei dem Finanzamt ab, in dessen Bezirk das Grundstück liegt.

Fundstelle: Bisherige Einheitswertbescheide vom Finanzamt, ggf. auf Anschreiben zur Grundsteuerreform. Grundsteuerbescheid der Gemeinde (häufig als Aktenzeichen des Finanzamtes bezeichnet). Nicht Steuernummer auf Freistellungsbescheid und nicht Aktenzeichen der Kommune.

- **Steuernummer** des Grundbesitzes

Im Detail: Aufbau der Steuernummer: 12 / 345 / 67890. Die Steuernummern des Grundbesitzes ändern sich durch die Grundsteuerreform nicht.

Fundstelle: Siehe bei Lagefinanzamt.

- **Lage** des Grundstücks bzw. des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Im Detail: Adresse, Gemarkung, Grundbuchblatt, Flur, Flurstück

Fundstelle: Grundbuch (Bestandsverzeichnis), Flurkarte.

Die Informationen können teilweise in den Länderportalen (siehe Bodenrichtwerte) eingesehen werden.

- **Eigentumsverhältnisse**

Im Detail: Name und Adressen aller Eigentümer, Miteigentumsanteil [Zähler/Nenner]

Fundstelle: Grundbuch (Bestandsverzeichnis, Erste Abteilung), Teilungserklärung, Kauf- oder Schenkungsvertrag

- **Grundsteuerbefreiung/-vergünstigung**

Im Detail: **Besonderheiten bei gemeinnützigen Einrichtungen** sowie Baudenkmäler usw.

Fundstelle: Siehe unten Abschnitt „Grundsteuerbefreiung/ -vergünstigung“

Grundstück

- **Art** des Grundstücks

Im Detail: unbaut, Wohngrundstück, Gewerbe, Garagen, andere Bebauung

Fundstelle: Eigene Beurteilung.

- **Fläche** des Grundstücks

Im Detail: Hektar (ha), Ar (a) und Quadratmetern (qm). Z.B. 8 a und 73 qm entspricht 873 qm.

Fundstelle: Grundbuch (Bestandsverzeichnis).

Die Informationen können teilweise in den Länderportalen (siehe Bodenrichtwerte) eingesehen werden.

- **Bodenrichtwert 01.01.2022**

Im Detail: Euro pro Quadratmeter

Fundstelle: Webseiten mit den Bodenrichtwerten werden auf den Internetseiten der Länder veröffentlicht: <https://grundsteuerreform.de>

Baden-Württemberg: <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>

Bayern: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=at-kis&catalogNodes=11&E=687294.31&N=5434699.93&zoom=3>

Berlin: <https://fbinter.stadt-berlin.de/boris/>

Brandenburg: <https://informationsportal-grundstuecksdaten.brandenburg.de/>

Bremen: <https://www.geo.bremen.de/>

Hamburg: <https://geoportal-hamburg.de/geo-online/>

Hessen: <https://www.geoportal.hessen.de/>

Mecklenburg Vorpommern: <https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVlight>

Niedersachsen: <http://www.grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/>

Nordrhein-Westfalen: <https://www.geoportal.nrw/geoviewer>

Rheinland-Pfalz: <https://www.geoportal.rlp.de/>

Saarland: <https://geoportal.saarland.de/>

Sachsen-Anhalt: https://www.geodatenportal.sachsen-anhalt.de/mapapps/resources/apps/viewer_v40/index.html?lang=de

Schleswig-Holstein: <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/bodenrichtwertefuergrundsteuerzweckesh/index.html?lang=de#/>

Thüringen: <https://www.geoportal-th.de/de-de/Downloadbereiche/Download-Offene-Geodaten-Th%C3%BCrtingen>

Gebäude

- Gebäude - **Baujahr**

Im Detail: Jahr, in dem das Gebäude erstmals bezugsfertig war.

Fundstelle: Baupläne, Kauf- oder Schenkungsvertrag, Einheitswertbescheid.

- Gebäude - **Wohn- bzw. Nutzfläche (Wohngrundstücke)**
Gebäude - **Bruttogrundfläche (Nicht-Wohngrundstücke)**

Im Detail: Quadratmeter des Gebäudes

Fundstelle: Baupläne, Kauf- oder Schenkungsvertrag,

- **Kernsanierung**

Im Detail: Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu dem eines neuen Gebäudes entspricht. Einzutragen ist das Jahr des Abschlusses der Kernsanierung.

Fundstelle: Baupläne, Kauf- oder Schenkungsvertrag.

- **Abbruchverpflichtung**

Im Detail: Jahr, in dem das Gebäude laut Abbruchverpflichtung erfolgen muss.

Fundstelle: Miet-/ Pachtvertrag.

- **Garagen-/Tiefgaragenstellplätze**

Im Detail: Anzahl. Nur Garagen, keine Stellplätze im Freien, keine Carports.

Fundstelle: Baupläne, Kauf- oder Schenkungsvertrag.

VI. Grundsteuerbefreiung/ -vergünstigung (Bundesmodell)

Einige Bundesländer (z.B. Schleswig-Holstein) haben darüber informiert, dass zunächst darauf **verzichtet** wird, für Grundstücke, die vollständig grundsteuerbefreit sind, **Erklärungen** anzufordern. Eine spätere Überprüfung des grundsteuerfreien Grundbesitzes ist damit jedoch nicht ausgeschlossen. Die Befreiungsregelungen von der Grundsteuer bleiben durch die Grundsteuerreform **unverändert**. Vergünstigungen und (teilweise) Befreiungen werden auch zukünftig im Rahmen der Feststellungserklärung **beantragt** und durch Grundsteuerwertbescheid festgestellt.

Befreiung

Eine **Grundsteuerbefreiung** kommt in Betracht

- insbesondere für **gemeinnützige** und **mildtätige** Körperschaften ([§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3](#) Grundsteuergesetz, GrStG) sowie **Religionsgemeinschaften** ([§ 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4](#) GrStG);
- sobald der Steuergegenstand für den steuerbegünstigten Zweck hergerichtet wird (**Unmittelbare Benutzung** nach [§ 7 GrStG](#)). Eine **Herrichtung** zur Unmittelbaren Benutzung schließt z.B. den Bau eines Gebäudes oder sonstiger Bauwerke ein;
- bei **räumlich abgegrenzten Teilen**, die für steuerbegünstigte Zwecke benutzt werden, nur für diesen räumlich abgegrenzten Teil des Steuergegenstandes ([§ 8 Abs. 1 GrStG](#)).

Zur Beweisvorsorge ggü. der Finanzverwaltung sollte **Raumpläne** mit nachvollziehbarer Zuordnungen angefertigt werden.

- bei Steuergegenständen, die **sowohl steuerbegünstigten als auch anderen Zwecken** dienen, ohne dass eine räumliche Abgrenzung möglich ist (z. B. bei einer Mehrzweckhalle) nur dann, wenn die steuerbegünstigten Zwecke überwiegen (> 50%, [§ 8 Abs. 2 GrStG](#)).

Mögliche **Aufteilungsschlüssel** sind z.B. Umsatz, Anzahl der Nutzer oder zeitliche Abgrenzungen.

- für den Anteil des Grundbesitzes, der für die begünstigten Zwecke genutzt wird. Davon umfasst sind die Tätigkeiten im **ideellen Bereich sowie Zweckbetrieb** inkl. der dazugehörigen Hilfs- und Verwaltungsräume.

Für Grundbesitz, der zur Vermögensverwaltung oder steuerpflichtige wirtschaftliche Geschäftsbetriebe inkl. der dazugehörigen Hilfs- und Verwaltungsräume genutzt wird, ist die Grundsteuerbefreiung ausgeschlossen (Abschnitt 12 Abs. 5 Satz 1 Grundsteuerrichtlinien, GrStR).

Da der Vermögensverwaltung zuzuordnen, ist grundsätzlich für sämtlichen entgeltlich oder unentgeltlich überlassenen Grundbesitz die Grundsteuerbefreiung ausgeschlossen. Ausnahme: Die Überlassung erfolgt wiederum an eine nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigte Einrichtung, soweit diese wiederum den Grundbesitz zur Verfolgung eines steuerbegünstigten Zwecks nutzt (Abschnitt 12 Abs. 6 Nr. 5 Satz 2 GrStR).

Sämtliche Befreiungen im Detail sind in den [§§ 3 und 4 GrStG](#) enthalten.

Für Grundbesitz, der **für steuerbegünstigte Zwecke** genutzt wird **und zugleich**

- **Wohnzwecken** dient ([§ 5 Abs. 1 GrStG](#)), gilt die Befreiung nur für
 - **Wohnräume** in Schülerheimen, Ausbildungs- und Erziehungsheimen sowie Prediger- und Priesterseminaren, wenn die Unterbringung in ihnen für die Zwecke des Unterrichts, der Ausbildung oder der Erziehung erforderlich ist.
Nicht steuerbefreit sind Wohnräume zur Unterbringung von Personen, die zur Verfolgung eines bestimmten begünstigten Zwecks zusammenkommen, z.B. als **Teilnehmer** an einem Lehrgang für Erwachsene in einer Ausbildungsstätte (Abschnitt 27 Abs. 3 GrStR)
 - **Wohnräume**, wenn der steuerbegünstigte Zweck nur durch ihre Überlassung erreicht werden kann (z. B. Altenheime, Altenpflegeheimen, Erholungsheime nach §68 Nr. 1 Buchstabe a) iVm. § 66 Abs. 3 AO, vgl. Abschnitt 27 Abs. 2 Satz 2 GrStR);
 - **Bereitschaftsräume**, in denen sich Personen für die Erfüllung der steuerbegünstigten Zwecke ständig bereithalten müssen, wenn sie nicht zugleich die Wohnung des Inhabers darstellen.
 - **Wohnungen** sind stets steuerpflichtig, auch wenn der Grundbesitz für steuerbegünstigte Zwecke genutzt wird ([§ 5 Abs. 2 GrStG](#)).
Als **Wohnung** sind einzelne oder mehrere Räume anzusehen, die zur Führung eines Haushalts geeignet und zu diesem Zweck jeweils mit Küche oder Kochgelegenheit, Wasserversorgung und Toilette ausgestattet sind. In der Regel muss ein erkennbarer Abschluss der Wohnung vorhanden sein (Abschnitt 24 Abs. 2 GrStR).
- **land- und forstwirtschaftlich** genutzt ([§ 6 GrStG](#)), so gilt die Befreiung nur für
 - Grundbesitz, der Lehr- oder Versuchszwecken dient;
 - Grundbesitz, der unter [§ 4 Nr. 1 bis 4 GrStG](#) fällt.

Andersherum ausgedrückt ist bei einer als gemeinnützig/mildtätig anerkannten Einrichtung der Grundbesitz **steuerpflichtig** (Abschnitt 12 Abs. 6 GrStR),

- der zu Wohnzwecken benutzt wird, soweit er nicht unter [§ 5 Abs. 1 GrStG](#) fällt,
- auf dem ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb ausgeübt wird, der nicht Zweckbetrieb ist,
- der land- und forstwirtschaftlich genutzt wird, soweit nicht [§ 6 GrStG](#) anzuwenden ist,
- der als **unbebautes Grundstück** bewertet ist, soweit nicht die Voraussetzungen des [§ 7 GrStG](#) erfüllt sind (Abschnitt 12 Abs. 6 Nr. 4 GrStR),
- der einem Dritten zur Benutzung überlassen ist. Das gilt nicht, wenn auch der Dritte zu den nach § 3 Abs. 1 GrStG begünstigten Rechtsträgern gehört und er den Grundbesitz für einen begünstigten Zweck benutzt.

Vergünstigung

Ein **Abschlag auf die Steuermesszahl** ([§ 15 Abs. 2-5 GrStG](#)) kommt unter anderem für Grundbesitz in Betracht,

- auf dem Wohnungen gebaut wurden, die nach dem **Wohnraumförderungsgesetz** gefördert werden (Förderzusage nach (Landes-) Wohnraumförderungsgesetzes muss vorliegen),
- der **Wohnungsbaugesellschaften, -genossenschaften oder -vereinen** gehört (die nach § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr.9 oder 10 des Körperschaftsteuergesetzes (KStG) von der Körperschaftsteuer befreit sind) oder
- auf dem sich ein **Baudenkmal** im Sinne des jeweiligen Landesdenkmalschutzgesetzes befindet.